



Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi  
b.t. Ævars Harðarsonar  
Borgartúni 12-14  
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 20. mars 2019  
Tilvísun: 2019030237

## Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um tillögu að hverfisSKIPULAGI í Ártúnsholti, Árbæ og Selási

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur tekið til umsagnar tillögu að að hverfisSKIPULAGI í Ártúnsholti, Árbæ og Selási. HverfisSKIPULAG er ný skipulagsáætlun fyrir gróin hverfi og kemur í stað eldri deiliskipulagsáætlana sem verða felldar úr gildi við samþykkt hverfisSKIPULAGS.

HER hefur farið yfir gögn varðandi tillöguna og gefur eftirfarandi umsögn.

### Almennt:

HER telur tillöguna mjög vel unna og er tekið á helstu umhverfisþáttum en telur að bæta þurfi inn ítarlegri umræðu um nokkra þætti. Að mati HER þarf að sinna afmörkun kyrrlátra svæða í hverfisSKIPULAGinu en í reglugerð nr. 1000/2005 um kortlagningu hávaða og aðgerðaráætlanir kemur fram að sveitastjórnnum sé skylt að skilgreina kyrrlát svæði bæði í dreifbýli og þéttbýli. HER vísar í þessu samhengi til skýrslu starfshóps um kyrrlát svæði frá nóvember 2014 þar sem fram koma tillögur að svæðum sem gætu fallið undir þessa skilgreiningu. HER bendir einnig á að trjágróður einn og sér lækkar ekki hljóðstig nema að um sé að ræða a.m.k. 30 metra breitt belti. Frekar skal huga að öðrum tegundum hávaðavarna þar sem lítið rými til staðar. Trjágróður rífur þó sjónlínu við vegi sem hefur sálræn áhrif á hávaða.

Lítið er fjallað í hverfisSKIPULAGinu um tengingar við fráveitukerfi en HER bendir á að af og til koma mál inn á borð HER þar sem komið hefur í ljós að við breytingar á húsnæði, t.d. þegar verið að koma upp salernisaðstöðu í bílskúr, að lagnir hafa ekki verið rétt tengdar við fráveitukerfi borgarinnar. Skýrt þarf að koma fram í gögnum sem fylgja með hverfisSKIPULAGinu að hvað varðar tengingu við fráveitukerfi borgarinnar þá þurfa húseigendur að gera slíkt í samráði við Veitur ohf. til að koma í veg fyrir rangtengingar. Koma þarf fram að sú regla gildir að eigandi mannvirkis ber ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum laga um mannvirki nr. 160/2010 og þeirra reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Þessa reglu er að finna í lögum um mannvirki. Það er því ætíð á ábyrgð eiganda að tryggja að hús sé í samræmi við lög og reglur, þ.m.t. réttilega tengt fráveitu. HER bendir einnig á 12. gr. laga nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitu, en þar segir:

### 12. gr. Fráveitulagnir.

Eigandi fráveitu sér um lagningu og viðhald allra fráveitulagna, þ.e. stofnlagna, safnkerfa og fráveitutenginga.

Eigendum húseigna þar sem fráveita liggur er skylt á sinn kostnað að annast lagningu og viðhald heimæða fyrir frárennsli að tengingu við fráveitukerfi. Lagnimar



skulu tengjast lögnum fráveitu á þeim stað og með þeirri hæðarsetningu sem fráveita tilgreinir.

☐ Í fráveitulögnum skal ofanvatn og skólþ aðgreint nema annað sé heimilað.

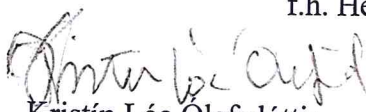
**Einstaka athugasemdir við tillöguna:**

- Betur þarf að skilgreina hvað átt er við með smágerðri og léttri atvinnustarfsemi en þessi skilgreining kemur fram hér og þar í texta hverfisbóka og í leiðbeiningum. HER bendir á að ýmis starfsemi sem imprað er á í gögnunum s.s. dekkjaverkstæði og efnalaugar henta alls ekki sem starfsemi á neðri hæð íbúðarhúsa vegna mögulegrar loftmengunar og myndi ekki teljast til léttrar eða smágerðrar atvinnustarfsemi að mati HER. Sama á við um sendibílaþjónustu sem nefnd er sem möguleiki í leiðbeiningum um atvinnustarfsemi. Sendibílaþjónusta getur valdið talsverðu ónæði auk þess að minnka umferðaröryggi inni á íbúðargötum með aukinni umferð stærri bifreiða.
- Koma þarf skýrt fram inni í sjálfum bókunum að ákveðin starfsemi þarf leyfi frá HER auk þess sem að fyrir þarf að liggja samþykki byggingarfulltrúa. Heimarekstur s.s. hárgreiðslustofur og snyrtistofur þurfa engu að síður samþykki byggingarfulltrúa fyrir þeim notum annars getur HER ekki gefið út starfsleyfi. Mikilvægt er að þetta komi skýrt fram þannig að fólk haldi ekki að það geti hafið starfsemi án tilskilinna leyfa.
- Þar sem fjallað er um niðurrif bygginga í gögnunum þarf að taka fram að bæði þarf leyfi byggingarfulltrúa og HER fyrir niðurrifi, aðeins kemur fram að leyfi byggingarfulltrúa sé nauðsynlegt.
- Vísað er til þess í leiðbeiningarbók um borgarbúskap að leyfi HER þurfi fyrir hæsnahaldi. Það kemur ekki skýrt fram í hverfabókunum sjálfum þar sem fjallað er um borgarbúskap. Skýrt þarf að vera að slíkt leyfi sé skilyrðið þar sem misskilnings virðist gæta með leyfisskyldu hæsnahalds í borginni og mikið er um að hænur séu haldnar án leyfis.
- Hvað varðar býflugnarækt sem minnst er á sem möguleika í hverfisbókum og í leiðbeiningum um borgarbúskap vill HER benda á að æskilegt sé að fyrir liggi reglur eða samþykkt um býflugur áður en gefið verður leyfi fyrir slíku í íbúðarbyggð. Borgin hefur enn ekki mótað sér stefnu eða samþykkt um þessi mál. HER hafa borist kvartanir vegna býflugnaræktar. Í það minnsta þarf að setja það skilyrði að fyrir liggi samþykki eigenda nærliggjandi lóða.
- Í Leiðbeiningum um hverfiskjarna þarf að vera á hreinu hvað átt er við með léttri atvinnustarfsemi- þarf að útskýra það nánar.
- Í Leiðbeiningum um atvinnustarfsemi undir kaflanum um leyfi þarf að bæta við aðkomu HER hvað varðar starfsleyfi fyrir mengandi starfsemi.
- Inn í allar leiðbeiningar, þar sem við á, þarf að bæta við í umræðu og í gátlista því sem kom fram hér að ofan er varðar tengingu við fráveitukerfi ef verið er að koma upp salerni. Á t.d. við um leiðbeiningar um einbýlishús, fjölgun íbúða, par- og raðhús.

HER bendir í lokin á að æskilegt er að embættið komi fyrir að þeirri vinnu sem snýr að þeim þáttum sem HER varðar, þ.e. hávaða, loftmengun og fráveitu.

Virðingarfyllst

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur



Kristín Lóa Ólafsdóttir  
heilbrigðisfulltrúi



Svava S. Steinarsdóttir  
heilbrigðisfulltrúi



Reykjavík, 22. mars 2018

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar  
Borgartúni 12 – 14  
105 Reykjavík

## Efni: Athugasemdir Veitna við tillögur að Hverfisskipulagi í Ártúnsholti, Árbæ og Selás

Veitur ohf. hafa rýnt tillögur að hverfisskipulagi í Ártúnsholti, Árbæ og Selás m.t.t. reksturs og starfssviðs Veitna.

Við rýni tillöganna var lagt mat á áhrif á mannvirki og rekstur dreifikerfis Veitna, þ.e. rafveitu, hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu, og meðhöndlun ofanvatns innan skipulagssvæðisins. Athugasemdirnar eru ekki tæmandi, og nauðsynlegt er að fylgja þeim eftir með fundi þar sem einstök svæði eru rædd nánar.

## Dreifikerfi Veitna í Reykjavík

Veitur sjá um rekstur dreifikerfis rafveitu, hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu í Reykjavík. Samhliða uppbyggingu innan borgarinnar, þéttingu byggðar og auknu nýtingarhlutfalli þurfa Veitur að byggja upp og aðlaga þjónustu í samræmi við breyttar aðstæður. Jafnframt er oft á tíðum þörf á færslu fyrirbyggjandi lagna vegna nýrra framkvæmda á uppbyggðum svæðum.

Eftirspurn hefur aukist eftir þjónustu, t.d. rafmagni þar sem þörf er á styrkingu rafdreifikerfisins bæði vegna nýrrar uppbyggingar og þéttingu byggðar, orkuskipta í samgöngum og byggingu nýrra dreifistöðva. Einnig hefur uppbygging kallað á afkastameiri vatnsmiðla, jafnframt því sem nýjar áherslur eru varðandi fráveitu og meðhöndlun ofanvatns.

Vinna við skipulagsáætlanir hefur mikla þýðingu fyrir lagnakerfin. Heildstætt skipulag á hverfisvísu gefur jafnframt tækifæri til að rýna áform um uppbyggingu og endurnýjun dreifikerfi Veitna og þetta nýja skipulagsstig gefur því aukna möguleika til samstarfs hvað varðar samþættingu breytinga í landnotkun og uppbyggingu innviða.

## Landnotkun, lagnaleiðir og mannvirki Veitna

Í tillögunum kemur fram að markmið hverfisskipulagsáætlanna sé m.a. að einfalda möguleika á að gera breytingar á lóð og byggingum og fjölga íbúðum, bæði með nýbyggingum og viðbyggingum við núverandi byggð. Enn fremur að styrkja græn svæði, almenningsrými, aðgengi og almenningsamgöngur. Aukin svæðisnýting verði náð með því að núverandi byggingarreitir verða stækkaðir, auk þess að þróunarsvæði þar sem nýbygging er áformuð eru afmörkuð í skipulaginu.

Fjölmargar stofnæðar veitukerfanna til og frá höfuðborgarsvæðinu liggja innan skipulagssvæðanna þriggja. Lagnir geta verið í götu, gangstétt eða á svæðum sem eru merkt sem opin svæði. Í vissum tilfellum liggja lagnir innan lóða eða við útkant byggðar. Veitur benda á mikilvægi þess að hafa staðsetningu veitukerfanna í huga frá upphafi skipulagsgerðar, svo að forðast megi raski á veitum og þörf á flutningi lagna með tilheyrandi kostnaði. Í vissum tilfellum geta lagnir og veitukerfi takmarkað möguleika á uppbyggingu svæða og er því mikilvægt að þessar upplýsingar liggja fyrir sem hluti af hverfisskipulagstillögunum svo að ekki þurfi að breyta kynntum áformum með tilheyrandi seinkunum og öðrum óþægindum.



## Athugasemdir Veitna vegna lagna og veitumannvirkja

Veitur óska að stofnlagnir Veitna verði sýndar á aðaluppdráttum hverfisSKIPULAGANNA, s.s. háspennustrengir, aðalflutningslagnir kalds vatns, hitaveitu og fráveitu, líkt og gert er við gerð nýrra deiliskipulagsuppdráttar. Fyrir upplýsingar um veitukerfi, sjá: <https://arcgis-s-5.or.is/lukor/#>

Einnig væri æskilegt að sýna helstu innviði á þemakorti fyrir hvert hverfisSKIPULAGSSVÆÐI, sem hluti af forsendum fyrir svæðið.

### HverfisSKIPULAG Ártúnsholti, 7.1.

- Skipulagseining 7.1.6. Tryggja þarf að áform um endurhönnun Strengs og hverfistorg til móts við Árkvörn þar sem fyrirhuguð er ný grenndarstöð m.fl., taki tillit til staðsetningar 132 kV jarðstrengs, annarra háspennustrengja, flutningslögn hitaveita og fráveitulögn. Ekki er hægt að flytja stofnlagnir eða 132 kV háspennustreng.
- Skipulagseining 7.1.8. Vakin er athygli á fráveitulögnum við lóð fyrir nýbyggingu við Birtingakvísl 3 – 9.
- Skipulagseining 7.1.11. Vakin er athygli á að í undirgöngum undir Höfðabakka við Árbæjarsafn liggja dreifilagnir kalds og heits vatns. Enn fremur liggur stofnlögn kalds vatns meðfram Höfðabakka (austurhlíð) sem flytja vatn frá Heiðmörk til Reykjavíkingsa, auk þess sem tvær 11 kV háspennulagnir liggja samhliða Höfðabakkanum.

### HverfisSKIPULAG Árbæ, 7.2.

- Skipulagseining 7.2.7 Vakin er athygli á stofnlögnum fráveitu (300 mm skólpl og 500 mm regnvatnslögn) sem liggja við mörk þróunarsvæðis við Bæjarbraut/Rofabæ.
- Skipulagseining 7.2.10. Hraunbær, austast. Þó að einingin sé ekki hluti af þessu hverfisSKIPULAGI að sinni, er vakin athygli á skilmálum sem eru á gildandi deiliskipulagi fyrir reitinn. Þar kemur m.a. fram kvaðasvæði fyrir fráveitu, 132 kV háspennustreng auk stofnlagna hitaveitu sem lagðar verða meðfram Bæjahálsi.
- Skipulagseining 7.2.4. Verslun og þjónusta Rofabæ 7–9. Skv. skipulaginu er reiturinn merkur sem þéttingarreitur með heimild fyrir viðbyggingu og nýrri byggingu, allt að 35 íbúðum. Vakin er athygli á dreifilögn fráveitu sem liggur meðfram götu (lendir innan afmarkaðs reits). Mikilvægt er að huga að staðsetning lagna við útfærslu uppbyggingar á lóðinni.
- Skipulagseining 7.2.11. Verslun og þjónusta Rofabæ 37–39. Skv. skipulaginu þá er reiturinn merkur sem þéttingarreitur og heimild fyrri nýbyggingu. Vakin er athygli á dreifilögn fráveitu sem liggur meðfram götu (lendir innan afmarkaðs reits). Mikilvægt er að huga að staðsetning lagna við útfærslu uppbyggingar á lóðinni.
- Skipulagseining 7.2.15. Vestast við Rofabæ. Gert verður sérstakt deiliskipulag fyrir reitinn. Heimild er fyrir lágreistri íbúðabyggð, allt að 50 íbúðir. Veitur vekja athygli á að stofnæðar hitaveitu og kalds vatns og háspennu liggja austan megin við Höfðabakkann innan afmarkaðs reits. Þar sem um stofnlagnir er að ræða verður skipulagið að taka tillit til þeirra.

### HverfisSKIPULAG Selás, 7.3.

- Skipulagseining 7.3.10 og 7.3.14. Vakin er athygli á að Veitur reka stofnlögn hitaveitu á opnu svæði sem merkt er 7.3.10, og liggur hún samhliða Suðurlandsveginum. Einnig eru áform um að leggja aðra stofnlögn hitaveitu austan við Viðarásinn (í svipaðri legu og tillaga að göngustíg sem sýnd er á uppdrætti). Niðurgrafinn fráveitubrunnur liggur suðaustan við Viðarás 87 og liggja stofnlagnir fráveitu (regnlögn og skólplögn) að og frá honum.
- Stofnlögn hitaveitu liggur vestan Breiðholtsbrautarinnar. Veitur hafa óskað eftir að byggja dælistöð hitaveitu vestan við Breiðholtsbrautina og er breytingu á deiliskipulagi í undirbúningi.



## Hleðsla rafbíla, aðgengi að rafmagni og dreifistöðvar

Samkvæmt skipulaginu er stefna af því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Veitur vekja athygli á að mögulega þarf að styrkja innviði rafmagns á svæðinu fyrir slíka hleðslu, þ.m.t. að byggja nýjar dreifistöðvar rafmagns. Mikilvægt er að samstarf sé haft við Veitur varðandi staðsetningu hleðslustöðva.

## Meðferð ofanvatns og notkun ofanvatnslausna

Veitur fagna umfjöllun um meðferð ofanvatns og skilmálum varðandi notkun blágrænna ofanvatnslausna (BGO) í hverfisskipulag Ártúns, Árbæjar og Seláss. BGO stuðla m.a. að því að minnka álag á fráveitukerfið, og taka Veitur virkan þátt í þróun notkun þessara lausna.

### Athugasemdir Veitna

Veitur óska að skýrar sé kveðið á um að heimildir um aukning á byggingarmagni innan lóðar feli í sér að gera skuli ráð fyrir BGO (þ.m.t. gegndræpu yfirborði) innan lóðar sem því nemur.

## Samráð

Umfangsmikil og metnaðarfull vinna liggur að baki kynntum skipulagsáætlunum og er stefn og tillögur um framtíðarþróun svæðanna sett fram á aðgengilegan hátt. Veitur vilja þó leggja áherslu á mikilvægi samráðs varðandi innviði við skipulagsvinnunna og taka Veitur gjarnan þátt í undirbúningsvinnu við gerð hverfisskipulags, sem og annarra skipulagsáætlana.

Mikilvægt er að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að mögulegum breytingum svo sem styrkingu kerfisins vegna aukins íbúafjölda, færslu lagna þar sem þess er þörf og samþættingu við framkvæmdir við endurnýjun og uppbyggingu á vegum Veitna.


Virðingarfyllst,

f.h. Veitna

Hólmfríður Bjarnadóttir

Skipulagsfulltrúi Veitna

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið  
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi  
Borgartúni 12 - 14  
105 Reykjavík

 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi	
Mótt.	04. APR. 2019 <span style="float: right;">sign</span>
Skjaln.	Ábm.

Reykjavík, 29. mars 2019  
Tilvísun: 201505009 / 3.4

## Efni: Tillögur að hverfisskipulagi fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás. Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur auglýst tillögur að hverfisskipulagi fyrir Árbæjarhverfin þrjú; Ártúnsholt 7.1, Árbæ 7.2 og Selás 7.3. Um er að ræða fyrstu tillögur að hverfisskipulagi sem settar eru fram af hálfu Reykjavíkurborgar. Um er að ræða afar metnaðarfullt verkefni sem mikil þróunarvinna liggur að baki. Fyrir liggur jafnframt að Reykjavíkurborg hefur lagt ákveðinn skilning í stjórnþækið hverfisskipulag og og er með gerð þess að feta nýjar brautir við gerð deiliskipulags. Af þeim sökum telur Skipulagsstofnun tilefni til að gefa umsögn um þessar fyrstu hverfisskipulagstillögur á þessu stigi, þ.e. áður en þær koma til endanlegrar afgreiðslu hjá Reykjavíkurborg, en stofnunin hefur jafnframt leiðbeint borginni um hverfisskipulagsgerðina á fyrri stigum í skipulagsferlinu.

Stefnan og áherslur hverfisskipulagstillagnanna byggja á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, ýmsum forsendugreiningum, mati á vishæfi byggðar og víðtæku samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.

Þessi þrjú hverfi eru að mestu fullbyggð og fyrst og fremst íbúðabyggð. Mikil áhersla hefur verið lögð á vishæfi byggðar, gæði almenningsrýma auk þess sem settir eru skilmálar um byggingarheimildir og fjölgun íbúða í núverandi húsum og viðbyggingum. Við Hylji í Ártúnsholti er stærsta atvinnusvæðið innan þessara hverfa og þar eru veittar heimildir fyrir íbúðum á efri hæðum. Þá hefur borgin unnið fjölda áhugaverðra leiðbeiningarita sem ætlað er að stuðla að auknum umhverfisgæðum og að yfirbragð og staðarandi hverfa haldi sér að mestu þrátt fyrir auknar byggingarheimildir.

Gögn hverfisskipulagstillagnanna eru:

### Hver tillaga að hverfisskipulagi er sett fram sem:

- Bók 1; almenn greinargerð og stefna. Í bók 1 eru einnig upplýsingar um ónýttar byggingarheimildir einstakra reita skv. gildandi deiliskipulagi. (Hver bók rúmlega 100 bls.)
- Bók 2; Skipulagsskilmálar (Hver bók á bilinu um 250-300 bls.)
- Skipulagsuppdráttur í mkv. 1:3000 ásamt þemauppdráttum.  
Öll þessi gögn eru dags. 14. des. 2018.

### Sameiginleg fylgirit:

- Leiðbeiningar í 14 heftum um ólíka þætti, svo sem hverfiskjarna, fjölgun íbúða og svalir og útlitsbreytingar, öll dags. 14. des. 2018.
- Ártúnsholt, Árbær og Selás - kynningarrit, ódags.
- Borgarhluti 7, íbúapátttaka og samráð, samantekt, ódags.
- Árbær – verklýsing hverfisskipulagsgerðar, dags. 2015
- Byggðakönnun, Borgarhluti 7, nr. 183, Borgarsögusafn 2017.

**Gögn með skipulagsákvæðum sem vísað er til í skipulagstillögunum en fylgja ekki:**

- Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar (ákvæði um fjölda bílastæða).
- Mæliblöð og eldra deiliskipulag (upplýsingar um fjölda bílastæða).
- Aðaltekningar, kvaðir og annað sem skoða getur þurft í einstaka tilvikum.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið hluta auglýstra gagna til að skapa sér mynd af efninu, en ekki farið nákvæmlega yfir öll gögnin. Yfirferðin hefur fyrst og fremst beinst að dæmum um þær skipulagsákvæðanir sem verið er að taka, og taka ábendingar stofnunarinnar mið af því. Því geta ábendingar sem varða tiltekin dæmi átt við almennt eða við fleiri staði í hverfisskipulagstillögunum. Skipulagsstofnun óskar eftir því að fá skrifleg viðbrögð við neðangreindum ábendingum. Stofnunin er fús til að skýra frekar ábendingar sínar á fundi sé þess óskað.

Ábendingar Skipulagsstofnunar eru eftirfarandi:

## **Almennt um framsetningu stefnu og skilmála**

Skipulagsstofnun telur mikilvægt að í endanlegum gögnum verði skýrari skil á milli hugmynda um framkvæmdir sem eftir er að útfæra nánar og bindandi skilmála eða heimilda til framkvæmda. Þá þarf í einhverjum tilvikum að lagfæra orðalag eða skýra nánar hvað felst í einstökum skilmálum og eins telur stofnunin að lagfæra megi framsetningu. Þá telur stofnunin að skýra þurfi gildi leiðbeininga, eða færa mikilvæg atriði/ fyrirmæli yfir í skilmála og rökstyðja þurfi betur niðurstöður umhverfismats.

Við yfirferð gagna hafði stofnunin í huga að í tilviki hverfisskipulags eru hagsmunaaðilar fyrst og fremst fasteignaeigendur á svæðinu, en ekki stórir byggingaraðilar, og að framkvæmdir á grundvelli þess geta náð yfir áratugi. Nauðsynlegt er því að upplýsingar og skilmálar séu settir fram á skýran og aðgengilegan hátt og að ekki leiki vafi á um túlkun þeirra til framtíðar.

## **Skilgreining á hugtakinu hverfisskipulag**

Á bls. 4 í bók 1 fyrir Ártúnsholt er hverfisskipulag t.d. skilgreint svo: „Skipulagsáætlun þar sem eldri deiliskipulagsáætlanir eru sameinaðar í eina heildstæða áætlun fyrir heilt hverfi með nýjum heimildum og vistvænum skilmálum til að þróa byggð í takt við Aðalskipulag og breyttar áherslur í samfélaginu.“ Þessi setning lýsir því hvernig Reykjavíkurborg hefur ákveðið að vinna með stjórnþækið hverfisskipulag, en felur ekki í sér skilgreiningu á hugtakinu hverfisskipulag eins og það er skilgreint skipulagslögum og skipulagsreglugerð.

Í ljósi þess að Reykjavíkurborg er í vinnu sinni að hverfisskipulagi að gefa verkfærinu hverfisskipulag annað umfang og inntak en skilgreining hugtaksins samkvæmt skipulagslögum og skipulagsreglugerð felur í sér, er mjög mikilvægt að skýrt sé skilið á milli mismunandi skilgreininga á hugtakinu hverfisskipulag annarsvegar samkvæmt skipulagslögum og skipulagsreglugerð og hinsvegar eins og Reykjavíkurborg hefur ákveðið að vinna með þetta stjórnþæki. Yfirfara þarf gögnin m.t.t. þess að skýra þetta.

## Samræmi hverfisskipulagstillagna við aðalskipulag

### Stefna fyrir hverfið

Æskilegt er að skýrara samband sé í skipulagsgögnunum við stefnu og ákvæði aðalskipulags, bæði almennrar stefnu/ákvæða aðalskipulagsins og þess sem sérstaklega gildir samkvæmt aðalskipulagi um viðkomandi hverfi/hverfishluta.

Þá þarf að gæta þess að skýrt sé hvenær aðeins er verið að setja fram hugmyndir um framkvæmdir sem ekki er gert ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi, sem dæmi má nefna nýjar gönguleiðir yfir Vesturlandsveg og undir Höfðabakka.

### Fjöldi íbúða

Í dag eru 2962 íbúðir í þeim þremur hverfum sem hverfisskipulagstillögurnar fjalla um. Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir fjölgun um 440 íbúðir í borgarhluta 7, þar af 200 við Bæjarháls og 240 á sérstökum þéttingarsvæðum, auk þéttingarmöguleika sem komi til við gerð hverfisskipulags. Í hverfisskipulagstillögunum þremur er heimiluð fjölgun íbúða um allt að 2100 íbúðir. Þótt einungis megi ætla að hluti þessara heimilda verði nýttur þá er hér um stórt skref að ræða.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er sett fram bindandi stefna um alla þéttingarreiti þar sem ætlunin er að byggja 50 íbúðir eða fleiri, eða sambærilegt magn annars konar húsnæðis. Jafnframt segir í aðalskipulaginu að í hverfisskipulagi verði skilgreindir frekari þéttingarmöguleikar innan hverfanna fyrir minniháttar uppbyggingu (færri en 50 íbúðir).

Skipulagsstofnun telur að betur þurfi að fara yfir samsvörun svo víðtækra uppbyggingarmöguleika eins og lagðir eru til í hverfisskipulagstillögunum þremur við gildandi aðalskipulag. Jafnvel verði að gera breytingu á aðalskipulagi til að rúma svigrúm til uppbyggingar af þessu tagi, ekki síst í ljósi þess að sambærilegir þéttingarmöguleikar eru í skoðun fyrir önnur hverfi borgarinnar.

Í því sambandi þarf að hafa í huga framangreind ákvæði aðalskipulagsins um „minniháttar uppbyggingu“. Ennfremur telur stofnunin þessa nýju nálgun, sem felur í sér svo víðtæka uppbyggingarmöguleika, kalla á að sett sé fram afdráttarlaus stefna um hvernig stendur til að vakta þróun íbúðafjölda og íbúðagerða í hverfunum og hvernig brugðist verði við ef áhrifin af íbúðafjölguninni verða neikvæð. Hafa þarf í huga að unnt þarf að vera að fylgjast með að til lengri tíma sé áfram til staðar heilbrigð blanda ólíkra íbúðarstærða og íbúðargerða í hverfinu og einnig kann að verða tilefni til þess að breyta slíkum tiltölulega opnum uppbyggingarmöguleikum síðar, ef aðstæður breytast. Skipulagsstofnun telur að Reykjavíkurborg þurfi við afgreiðslu hverfisskipulagsins nú að hafa þetta í huga og byggja inn viðeigandi ákvæði í hverfisskipulagið um vöktun og viðbrögð við niðurstöðum vöktunar.

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Árbæ eru skilgreind tvö „athugunarsvæði“. Annað þessara svæða er skilmálaeining 7.2.15 sem tekur til opins svæðis milli Höfðabakka og Rofabæjar. Um hana er sagt í hverfisskipulagstillögunni að þar sé gert ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð fyrir 30–50 íbúðir í sérstöku deiliskipulagi. Svæðið er jafnframt merkt inn á hverfisskipulagsuppdrátt. Ekki er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á þessu svæði í aðalskipulagi og þarf því að taka út umfjöllun um þessar hugmyndir.

## Afmörkun hverfisskipulagssvæða

Ekki er samræmi í framsetningu milli hverfa hvað varðar svæði fyrir sjálfstæðar deiliskipulagsáætlanir:

Í Ártúnsholti er þéttingarsvæði fyrir 50 íbúðir utan afmörkunar hverfisskipulagsins. Í Árbæ eru tvö þéttingarsvæði innan afmörkunar hverfisskipulagssvæðis en þó ekki mörkuð stefna um þau í hverfisskipulagstillögunni; reitur 7.2.10 þar sem fyrir liggur nýlegt deiliskipulag við Bæjarháls, og reitur 7.2.1, þar sem fyrir liggur nýlegt deiliskipulag. Þessi svæði eru sýnd „auð“ á



hverfisskipulagsupprætti og engir skilmálar um þau í bók 2. Í Selási er þéttingarsvæði fyrir 20 íbúðir við Brekknaás innan afmörkunar hverfisskipulagsins. Að mati Skipulagsstofnunar eiga þessir reitir að vera utan afmörkunar hverfisskipulags. Ennfremur skarast skipulagssvæði hverfisskipulags Seláss við deiliskipulag opins svæðis við Suður-Selás og Norðlingaholt.

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Árbæ er skilmálaeining 7.2.7 við Rofabæ 102 merkt sem svæði sem gera á sérstakt deiliskipulag fyrir, en er engu að síður hluti af hverfisskipulagstillögunni. Á svæðinu er í gildi deiliskipulag sem falla mun úr gildi við gildistöku hverfisskipulagsins. Þá verða allar leyfisveitingar á reitnum í reynd að bíða þar til gengið hefur verið frá breytingu á hverfisskipulaginu með nýju deiliskipulagi fyrir reitinn. Skipulagsstofnun telur þetta óheppilega leið og að fyrir þurfi að liggja afdráttarlaus þörf á því að fella úr gildi deiliskipulag reitsins án þess að ný skipulagsákvæði hafi verið mótuð fyrir hann.

## Hverfisskipulagsupprættir og skilmálamyndir í bók 2

Í bók 1 fyrir Ártúnsholt er hlutverk hverfisskipulagsuppráttarins skýrt svo: „Afmörkun hverfis og skilmálaeininga innan þess.“ Af þessu má ráða að upprátturinn sé aðeins til skýringar. Gildi hans þarf að vera alveg skýrt, en það skiptir máli við túlkun og beitingu skipulagsins sem og við breytingar á því.

Þótt almennt séu myndir fyrir hverja skilmálaeiningu í bók 2 nákvæmlega eins og samsvarandi reitur á hverfisskipulagsupprætti, eru undantekningar frá því, dæmi lóðin við Rofabæ 7 – 9. Ef reynir á slíkt misræmi vakna spurningar um hvort hverfisskipulagsupprátturinn eða viðkomandi skilmálamynd sé réttþærri.

Hverfisskipulagsupprættir eru í litlum mælikvarða, 1:3000, og erfitt getur verið að lesa og skýra þau ákvæði sem eru sett fram á þeim, auk þess sem málsetningar vantar fyrir byggingarreiti. Fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum er heldur hvorki lýst í texta eða málsett á uppráttum.

Það vantar að merkja inn fornleifar og helgunarsvæði þeirra á þann eða þá upprætti sem taka gildi.

Gæta þarf þess að byggingarreitir séu á lóðum fyrir nýbyggingar, en sem dæmi þá vantar byggingarreit fyrir nýbyggingu fyrir fjölbýlishús á lóðina Bleikjukvísl 3 – 9 í Ártúnsholti.

Í skilmálum fyrir Hylji (skilmálaeining 7.1.9) segir að ekki séu skilgreindar nýbyggingar, en þó er athugasemd í skilmálum og sýndir byggingarreitir fyrir nýbyggingar að Nethyl 1 og 3. Þetta þarf að skoða.

Í bók 1 fyrir Ártúnsholt kemur fram að að heimild sé fyrir hækkun fjölbýlishúsa þar sem aðstæður leyfi, en á uppráttum er ekki að finna tákni fyrir mögulega hækkun fjölbýlishúsa, eins og á hinum hverfisskipulagsuppráttunum fyrir Árbæ og Selás. Skoða þarf hvaða á við og annaðhvort leiðréttastefnu í bók 1 eða skilmála í bók 2/ upprætti.

## Byggingar og framkvæmdaheimildir

Ákvæði skipulagsreglugerðar um hverfisskipulag gefa kost á því að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað hefðbundinna byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, er skilyrt því að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti. Að mati stofnunarinnar þurfa skilmálar sums staðar að vera skýrari, sbr. eftirfarandi dæmi:

### Íbúðir:

Heimildir til að bæta við íbúðum á lóðum sérþýlishúsa, par- og raðhúsa eru í hverfisskipulagstillögunum bundnar þeim skilyrðum að þær verði á sama matsnúmeri og í sömu eigu

og aðalíbúð á lóðinni og ennfremur segir sums staðar að þær skuli vera til útleigu. Skipulagsstofnun telur mikilvægt að í hverfisskipulaginu verði skýrt frekar hvernig framfylgja á þessum skilyrðum, t.d. með eftirliti með eignaskiptasamningum eða á annan hátt. Hvernig á skilyrði um útleigu að vera framfylgt?

Skoða þarf skilgreiningu á íbúðum í bók 1 og umfjöllun í bók 2. Í skilgreiningum segir að nýjar íbúðir flokkist í aukaíbúðir og séríbúðir, en í skilmálum er talað um aukaíbúðir og viðbótaríbúðir.

### **Fyrirliggjandi byggingarheimildir og nýjar viðbótarheimildir**

Upplýsingar um byggingarheimildir sem yfirferast frá gildandi deiliskipulagi þurfa að mati Skipulagsstofnunar að koma fram í skilmálum fyrir hverja skilmálaeiningu í bók 2 í stað þess að vera í bók 1.

Í einhverjum tilvikum þarf að skýra betur þær byggingarheimildir sem yfirferast úr gildandi deiliskipulagi. Dæmi: Í bók 2 fyrir skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási kemur fram nýtingarhlutfallið 0,55-0,64. Ekki er skýrt hvaða þýðingu það hefur í bók 2, hvort það sé hámark, sbr. sambærilega framsetningu skilmála í skilmálaeiningu 7.2.4, þar sem fram kemur nýtt hámark nýtingarhlutfalls fyrir skilmálaeininguna, eða hvort þetta séu aðeins upplýsingar um núverandi ástand sbr. töflu í bók 1. Ef um hámark er að ræða, má ætla að eldri byggingarheimildir séu þegar fullnýttar fyrir allar lóðirnar, og væri réttast að segja það í stað þess að gefa fólki væntingar um ónýttar byggingarheimildir sem (líklega) ekki eru til staðar.

Þá þarf að taka afstöðu til og skýra þegar ósamræmi er á milli uppgefina ónýttara byggingarheimilda og viðbótarheimilda í bók 2. Dæmi: Fyrir skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási er bæði heimild fyrir 30 m<sup>2</sup> útbyggingu við raðhús (skv. eldri skilmálum) og heimild fyrir viðbótarbyggingarmagn, með þeim fyrirvara að viðbygging megi ekki vera stærri en 20 m<sup>2</sup>. Hvað gildir á viðkomandi lóðum? Má lóðarhafi þrátt fyrir hámarksákvæðin byggja 30m<sup>2</sup> útbyggingu skv. ónýttum heimildum (ef þær eru til staðar) og aðra viðbyggingu skv. viðbótarheimildum?

Skilmálar um kjallara eru misvísandi. Annarsvegar segir að heimilt sé að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum, sem eru utan heimils nýtingarhlutfalls, en jafnframt segir að kjallarar reiknist til hámarksbyggingarmagns/nýtingarhlutfalls. Hvað á við?

Í sérskilmálum í bók 2 um Ártúnsholt segir: „Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.“ (feitletrun Skipulagsstofnunar) Hér er sett fortakslaus krafa um að afla þurfi leyfis. Það vekur spurningar. Ber að uppfylla þetta skilyrði fyrir einhvern tiltekinn tíma? Hvað ef þessi mannvirki falla ekki undir leyfisskyldu sbr. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð?

Dragast ósamþykkt mannvirki sem eru stærri en smáhýsi (15 m<sup>2</sup>), svo sem gróðurhús á lóð frá byggingarheimildum?

Ekki virðist alls staðar vera samræmi í framsetningu eldri skilmála, t.d. virðist einungis jarðhæð núverandi fjölbýlishúss við Álakvísl, húsagerð C, vera skráð en í öðrum skilmálaeiningum eins og 7.3.1 er heildarflatarmál mannvirkja skráð.

### **Bílastæði**

Fyrir þarf að liggja hvað mörg bílastæði eru á hverri lóð (grunnástand). Bílastæði á gömlum mælibleðum geta ekki falið í sér skipulagsákvæði í skilningi deiliskipulags/hverfisskipulags. Og ef ákvæði um bílastæðafjölda eiga að koma úr eldra deiliskipulagi þarf að tilgreina hver hann er í hverju tilviki.

Skipulagsstofnun telur jafnframt hættu á að misskilningur geti komið upp við túlkun skilmála vegna stöðlunar þeirra, þ.e. allar skilmálaeiningarnar eru með sömu grunnskilmála óháð því hvort þeir eigi

við um reitinn eða ekki sbr. eftirfarandi dæmi um bílastæði: Í skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási, eru bæði skilmálar um að óheimilt sé að bæta við bílastæðum fyrir aukaíbúðir og skilmálar um að fjöldi og fyrirkomulag bílastæða fyrir nýjar íbúðir skuli vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Skv. skilgreiningu hverfisskipulagsins á nýjum íbúðum í bók 1 (og einnig í leiðbeiningum) eru nýjar íbúðir bæði aukaíbúðir og séríbúðir (kallaðar viðbótaríbúðir í skilmálahefti, og fyrir þær skal vera fyrir 1 bílastæði fyrir íbúðir 80m<sup>2</sup> og minni skv. bíla- og hjólastæðastefnunni). Ef með nýjum íbúðum þarna er aðeins átt við viðbótaríbúðir/séríbúðir en ekki aukaíbúðir væri rétt að annaðhvort breyta yfirskrift þessara skilmála, eða taka fram að skilmálar um bílastæði fyrir nýjar íbúðir eigi ekki við fyrir þessa skilmálaeiningu. Annað dæmi; Heimilt er að vera með viðbótaríbúðir í fjölbýlishúsunum í Árbæ, en ekki aukaíbúðir. Það getur hinsvegar valdið misskilningi að í viðkomandi skilmálaeiningum eru skilmálar um bílastæði fyrir aukaíbúðir, án þess að fram komi að þeir eigi ekki við fyrir viðkomandi reit.

### Ýmsir skilmálar

Byggingarreitur fyrir smáhýsi, aukahús og viðbyggingar ná almennt yfir nær alla lóð viðkomandi húss og kemur svigrúm til uppbyggingar á þeim fram í skilmálum. Að mati Skipulagsstofnunar geta svo rúmir byggingarreitir leitt af sér uppbyggingu sem getur raskað yfirbragði byggðar og mögulega valdið núning eða deilum innan hverfis. Stofnunin hvetur Reykjavíkurborg til að endurskoða þessa nálgun. Þá telur stofnunin að ástæða geti verið til að takmarka fjölda smáhýsa innan lóða.

Heimilt verður að byggja íbúðir á efri hæðum í Hyljum í Ártúnsholti (skilmálaeining 7.1.9). Skipulagsstofnun bendir á að útreikningur á umferðarhávaða þarf að liggja fyrir við afgreiðslu hverfisskipulagsins, sem og skilmálar um hvernig bregðast skal við til að uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða. Ef gera á ráð fyrir hljóðvörnum, þarf að setja skilmála um gerð og útfærslu þeirra, eða kynna breytingu á hverfisskipulaginu þegar það liggur fyrir.

Í skilmálaeiningu 7.4.2 í Árbæ er gefið upp núverandi nýtingarhlutfall og byggingarmagn og aukið nýtingarhlutfall og byggingarmagn fyrir A-rými. Skipulagsstofnun lítur svo á að þar með sé ekki gert ráð fyrir nýjum B-rýmum, sbr. skilgreiningu hugtaksins nýtingarhlutfall í skipulagsreglugerð, og telur æskilegt að það komi fram til að fyrirbyggja misskilning um að þau séu undanskilin útreikningi nýtingarhlutfalls.

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Ártúnsholt (bók 1) eru mismunandi skilmálar um þaksvalir eða þakverandir. Setja þarf skilgreiningu um þessi hugtök í kafla 7 í bók 1.

Lóðarhafar og aðrir þurfa að sækja um leyfi til að fella tré sem eru hærri en 8m eða eldri en 60 ára. Mikilvægt er að málsmeðferð slíkra umsókna sé skýrð, til hvaða þátta verði litið við afgreiðslu slíkra leyfa og hvort kærheimildir séu til staðar.

Í skilmálum fyrir sérbyli, þar- og raðhús, eru sett skilyrði um fjölda og stærð sorptunna á lóð. Skipulagsstofnun telur geta orkað tvímælis að deiliskipulag/hverfisskipulag sé réttur vettvangur til að setja slík fyrirmæli gagnvart borgurunum. Sama gildir um skyldu lóðarhafa til að stofna félag um rekstur sameiginlegra úrgangslausna.

## Leiðbeiningar

### Hlutverk og málsmeðferð leiðbeininga

Í tengslum við hverfisskipulagsvinnuna hefur Reykjavíkurborg unnið leiðbeiningarit svo sem um um viðbyggingar, útfærslu lóða, almenningsrýma o.fl. Leiðbeiningarnar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur er ætlað að vera almennar fyrir borgina.

Spurningar vakna um málsmeðferð og gildi þessara leiðbeininga samkvæmt skipulagslögum gagnvart því að þær skuli vera grundvöllur leyfisveitinga.

Þar sem leiðbeiningarnar eiga að gilda fyrir öll hverfi borgarinnar er ljóst að þær verða ekki hluti samþykktar hvers hverfisskipulags. Þær geta tekið breytingum óháð afgreiðslu hvers hverfisskipulags og samkvæmt munnlegum upplýsingum frá verkefnisstjóra hverfisskipulags hjá Reykjavíkurborg geta átt eftir að bætast við fleiri leiðbeiningarit, sem ekki liggja fyrir nú við afgreiðslu hverfisskipulags í Ártúni, Árbæ og Selási. Það getur til dæmis átt við leiðbeiningar um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem ekki virðast liggja fyrir, en vísað er til í fyrirbyggjandi hverfisskipulagstillögum.

Í skilmálum hverfisskipulagstillagnanna kemur ítrekað fram að fara skuli eftir umræddum leiðbeiningum við framfylgd hverfisskipulagsins, án þess að leiðbeiningarnar séu hluti viðkomandi hverfisskipulags og að þeim er hægt að breyta og bæta við leiðbeiningum án formlegrar málsmeðferðar samkvæmt skipulagslögum.

Það vekur spurningar um hvort ekki sé eðlilegra að grundvöllur leiðbeininganna sé látinn liggja í aðalskipulagi borgarinnar, frekar en að tengja þær hverfisskipulagi. Ef gildi þeirra verður ekki tryggt t.d. með þeim hætti þá telur stofnunin að færa eigi atriði / fyrirmæli sem varðar mikilvæg búsetugæði úr leiðbeiningum yfir í skilmála, svo sem hvað varðar skuggavarp og ýmsar formkröfur til að tryggja samræmi viðbygginga og nýbygginga við yfirbragð fyrirbyggjandi byggðar.

### **Ákvæði leiðbeininga sem ganga lengra en skilmálar hverfisskipulagsins**

Í leiðbeiningunum eru á köflum fyrirmæli og skilmálar sem ganga lengra en skilmálar hverfisskipulagstillagnanna.

Í leiðbeiningum eru, svo dæmi séu tekin, gefnar heimildir fyrir niðurgröfnum veröndum við hús, settir skilmálar um viðbyggingar á svæði sem eru með verndarákvæði og að starfsemi í íbúðarbyggð þurfi að fara fram á almennum vinnutíma. Umfjöllun um þessi atriði er hinsvegar ekki í skilmálum hverfisskipulagstillagnanna. Ef um er að ræða mikilvæg atriði sem fara skal eftir ættu að vera skilmálar um þau í hverfisskipulaginu því ekki má leika vafi á um hverjir eru bindandi skilmálar þess, sbr. það sem kemur fram hér að ofan.

Í leiðbeiningum, m.a. um parhús og raðhús, segir að leitast skuli við að viðbyggingar auki ekki skuggavarp á íverusvæði á lóð nággranna eða inni í húsum en í gátlista sömu leiðbeiningar er talað um að viðbygging skuli ekki valda verulegu skuggavarp á íverusvæði nággranna á þeim árstíma þegar helst megi njóta sólar. Þarna er um áherslumun að ræða sem þarf að taka afstöðu til.

Í leiðbeiningum segir að starfsmannafjöldi í íbúðarhúsnæði takmarkist við 1-3 starfsmenn, en síðar í sama leiðbeiningarhefti virðist sá starfsmannafjöldi eingöngu eiga við sumar tegundir starfsemi.

### **Samræmi leiðbeininga við lög og reglugerðir**

Gæta þarf þess að leiðbeiningar séu í samræmi við ákvæði laga og reglugerða. Dæmi:

Samkvæmt byggingarreglugerð mega nýjar íbúðir ekki vera í kjallara nema 25% úthliða sé ofan jarðar (þ.e. jarðhæð) og stofa snúi í tiltekna áttir. Í leiðbeiningum segir hinsvegar að það sé hægt að gera nýja íbúð í kjallara sem er niðurgrafinn á allar hliðar, ef hugað er að gæðum t.d. ef gerð er lítill verönd við eina hlið íbúðar. Þarna þarf að gæta þess að leiðbeiningar gefi ekki aðrar lausnir í skyn en heimilt er. Þá segir að fyrir stærri íbúðir en 40 m<sup>2</sup> skuli fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar, sem að sama skapi er villandi, því ákvæði byggingarreglugerðar gilda óháð stærð íbúða.

Í leiðbeiningum um starfsemi í íbúðarbyggð segir að tillögu um búsetuúrræði skuli kynna fyrir nágrönnum. Nauðsynlegt er að skýra um hvers konar málsmeðferð er þar að ræða. Hafa þarf í huga að þegar hverfisskipulag hefur tekið gildi og framkvæmd/starfsemi er í samræmi við það, er ekki um að ræða grenndarkynningu byggingarleyfis samkvæmt 44. gr. skipulagslaga. Reykjavíkurborg getur hinsvegar í aðal- eða deiliskipulagi/hverfisskipulagi ákveðið að ganga lengra varðandi kynningar leyfisumsókna en skipulagslög krefjast.

## Samræmi milli leiðbeininga og hverfisskipulags

Gæta þarf þess að ekki sé ósamræmi á milli fyrirmæla í leiðbeiningum og hverfisskipulagi, dæmi:

Í leiðbeiningunum segir að ef aukaíbúðir kalli ekki á aukningu byggingarmagns þá þurfi ekki að gera fyrir þær bílastæði. Svo segir; þegar um aukningu á byggingarmagni er að ræða er gerð krafa um viðbótarbílastæði. Í skilmálum hverfisskipulagsins kemur hinsvegar fram að nota megi viðbótarbyggingarmagn fyrir aukaíbúðir og að óheimilt sé að gera fyrir þær ný bílastæði.

Þá segir í leiðbeiningum um starfsemi í íbúðabyggð að gististarfsemi sé ekki heimiluð á heimilum, en 90 daga heimagisting er það skv. skilmálum hverfisskipulagsins. Þetta þarf að fara yfir og samræma orðalag.

## Leyfisveitingar

Þar sem skilmálar hverfisskipulagstillagnanna eru almennir er þar vísað til þess að við útfærslu þeirra beri að fara eftir leiðbeiningum, sem Reykjavíkurborg gefur út. Mikilvægt er að tryggðir verði verkferlar þannig að þessar leiðbeiningar verði, auk skilmála, lagðar til grundvallar við mat á leyfisumsóknnum eða tilkynningum um framkvæmdir skv. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð.

## Umhverfismat og vöktun

Umhverfismat hverfisskipulagsins er sett fram í bók I. Þar er metin stefna skipulagsins, auk ýmissa hugmynda og aðgerða. Stofnunin bendir á að jafnframt þarf að leggja mat á hvernig stefnan er útfærð. Sem dæmi má nefna að ekki er rökstudd með sannfærandi hætti sú niðurstaða að umtalsverð fjölgun íbúða og nýjar heimildir fyrir atvinnustarfsemi inni í grónu hverfi með eða án bílastæða hafi aðeins jákvæð eða í versta falli engin áhrif á umhverfið. Í því skyni þyrfti m.a. að liggja fyrir áætlun á því hvað mögulega geti þurft að bæta við mörgum nýjum bílastæðum vegna heimilda fyrir viðbótaríbúðir í fjölbýlishúsum. Eins telur stofnunin að leggja þurfi mat á það hvaða áhrif það getur haft á yfirbragð Árbæjarhverfisins ef byggt verður ofan á hluta fjölbýlishúsanna við Rofabæ og Hraunbæ, og fjölbýlishúsin við Rauðás og Reykás, en á báðum þessum svæðum er byggð með heildstæðu yfirbragði.

Vegna umfangs nýrra heimilda um auka- og viðbótaríbúðir telur stofnunin að ákveða þurfi hvernig áhrif skipulagsins verða vöktuð og jafnframt hvernig brugðist verði við ef þörf er á eins og fyrr hefur verið nefnt í þessu bréfi.

## Breytingar á hverfisskipulagi

Í gr. 5.8.5 í skipulagsreglugerð eru ákvæði um framsetningu breytinga á deiliskipulagi og eiga þau einnig við um hverfisskipulag. Æskilegt er að strax sé skoðað hvernig breytingar á hverfisskipulagi verða fram settar, meðal annars með tilliti til þess að sömu ákvæði koma í sumum tilfellum fram víðar en á einum stað í bókum 1 og 2 og á skipulagsupprætti.



Málfríður K Kristiansen